

## 江西省城市规划管理技术导则

## 第一章 总则

第一条 为了加强全省城市建设规划管理,保障城市规划的实施,根据《中华人民共和国城市规划法》、《江西省实施〈中华人民共和国城市规划法〉办法》及有关法规、技术标准、技术规范,结合我省实际制定本导则。

第二条 本导则是实施《江西省实施〈中华人民共和国城市规划法〉办法》的具体指导性技术规定,适用于本省县政府所在地镇和设市城市城市规划区内新建、扩建和改建建筑物、构筑物、道路和其他工程设施。本导则中的各有关控制技术指标为低限指标,在实施中各地可以适当提高,但不得降低。编制详细规划(含控制性详细规划、修建性详细规划和城市设计)应符合技术规定。各项建设工程的建设,应按已批准的详细规划执行,尚无经批准的详细规划的,按技术规定执行。

第三条 各类专门性用地项目应符合已颁布的专业技术规范及本导则求。

## 第二章 建设用地的区划分类和适建范围

第四条 城市规划区内的建设用地按其主要用途和功能分区的基本原则进行分类,必须执行国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》(GBJ137-90)。

第五条 各类建设用地的划分应遵循土地使用兼容性的原则,按经批准的详细规划执行;尚无经批准的详细规划的,应按本导则附表(一)执行。

凡需改变规划用地性质、超出附表(一)规定范围的,必须先提出调整规划,按规定程序和审批权限,报城市规划管理部门批准后执行。

改变地块使用性质,应遵循以下基本原则:

- 1、不得对相邻地块及历史文化、自然环境保护造成负面影响;
- 2、不得突破原用地开发强度,导致该区环境、质量建设目标失控;
- 3、不得带来严重的交通问题,如新增大量人流、车流影响城市道路交通系统的有序运行;
- 4、不得擅自侵占城市绿地、市政设施用地和非盈利性的公益设施用地。

## 第三章 建筑容量控制指标

第六条 新建、改建、扩建建筑工程的建筑容量控制指标(含建筑容积率、建筑密度和绿地率,下同)应按本章的有关规定执行。

建筑容量控制指标的确定应以城市总体规划相关要求为依据,综合考虑城市的用地分区、功能布局、环境条件和容量、建设工程规模、性质、功能、区位及用地情况等因素,实行分类、分层、分区控制。

第七条 建筑基地面积大于3万平方米的成片开发地区必须编制详细规划,并经批准后才能实施,成片开发地区的详细规划应先确定建筑总容量控制指标;在不超过建筑总容量控制指标的前提下,成片开发地区内各类建筑基地的建筑容量控制指标可按照本导则附表(二)的规定适当调整。

第八条 建筑基地面积小于或等于3万平方米的高、多、低层居住建筑用地和高、多层公共建筑用地,其建筑密度控制指标应按附表(二)的规定执行。

第九条 附表(二)规定的建筑密度、容积率指标为上限,绿地率为下限,适用于单一类型的建筑基地。对混合类型的建筑基地,其建筑容量控制指标应将建筑基地按使用性质分类划定后,按不同类型分别执行;对难以分类执行的建筑基地和综合楼基地,应按不同性质建筑的建筑面积比例和不同的建筑容量控制指标换算建筑容量综合控制指标。

第十条 对未列入附表(二)的科研机构、大中专院校、中小学校、体育场馆以及医疗卫生、文化艺术、幼托等设施的建筑容量控制指标,应按有关专业规定执行,但不应超过附表(二)中住宅建筑建筑密度、容积率控制指标和低于附表(二)中住宅建筑绿地率控制指标。

第十一条 建筑基地未达到下列最小面积的,不得单独建设:

序号	项目分类	建筑高度 (单位: 米)	最小用地面积(单位: M <sup>2</sup> )
1	低层居住建筑	H<10	500
2	多层居住建筑	10≤H<28	800
	多层公共建筑	10≤H<24	1000
3	高层居住建筑	18≤H<50	2000
		50≤H<100	3000
	高层公共建筑	24≤H<50	3000
		50≤H<100	4000

注：①建筑工程除满足最小用地面积要求外，还必须符合相关规范及规定要求；

②不规则用地的最小用地面积根据实际用地情况确定；

③超高层建筑的最小用地面积视其规模、性质、功能、高度、用地条件等情况相应增加。

建筑基地未达到前款规定的最小面积，但有下列情况之一，且确实不妨碍城市规划实施的，与相邻建筑之间能满足消防、间距要求的，城市规划管理部门可予核准建设：

(一) 按经批准的详细规划实施且对四周无影响的；

(二) 邻接土地近 5 年内完成建设或为既成道路、河道或有其他类似情况，确定无法调整、合并的；

(三) 因城市规划街区划分、市政公用设施等的限制，确实无法调整、合并的。

第十二条 原有的建筑容量控制指标已超出规定值的，不得在原有建筑基地范围内进行扩建、加层。基地内原有建筑的总建筑容量虽未超出规定值，但其扩建（含加层）破坏原有空间结构和环境的亦不能进行建设。

第十三条 城市中心区及旧区改造地段，其建筑密度、容积率可根据城市规划的具体实情按同类控制指标最多可上浮 10%。

第十四条 建筑基地为社会公众提供开放空间的，在符合消防、卫生、交通等有关规定和本章有关规定的前提下，可按下表的规定适当增加建筑面积。但增加的建筑面积总量不得超过核定建筑面积（建筑物基地面积乘以核定建筑容积率）的 20%。

核定建筑容积率 (FAR)	每提供 1 平方米有效面积的开放空间，允许增加的建筑面积 (m <sup>2</sup> )
FAR≤2	1.5
2<FAR≤4	2.0
4<FAR≤6	2.5

核定建筑容积率由城市规划管理部门按附表（二）和本章的有关规定确定。

开放空间的条件和计算方法见附录三。

第十五条 建筑物之间因公共交通需要，架设穿越城市道路的空中人行廊道的，应报市城市规划管理部门和市公安局交通管理部门批准，并应符合下列规定：

(一) 廊道的净宽度不大于 6 米，廊道下的净空高度不小于 5.5 米；但穿越宽度小于 16 米且不通行公交车辆的城市支路的廊道下的净空高度可不小于 4.6 米。

(二) 廊道内不得设置商业设施。

凡符合前款规定的廊道，其建筑面积可不计入建筑容量控制指标范围。

第十六条 经规划管理部门核定，如高、多层民用建筑底层设架空层用作通道、停车、布置绿化小品、居民休闲设施等公共用途的，其建筑面积可不计入建筑容积率，但不得围合改作他用或出售、出租。

#### 第四章 建筑间距

第十七条 建筑间距除必须符合消防、卫生、环保、工程管线和建筑保护等方面的要求外，须同时符合本章的

规定。

第十八条 住宅建筑应综合考虑用地条件、群体组合和空间环境等因素，尽可能争取较好朝向（南偏东 150-南偏西 150），避免东西向布置。

第十九条 住宅正面间距，应按日照标准和不同方位确定间距系数换算。

不同方位间距系数

方位	00~150	150~300	300~450	450~600	>600
间距系数	1.0L	0.9L	0.8L	0.9L	0.95L

注：1、表中方位为正南向（00）偏东、偏西的方位角；

2、L为当地正南向住宅的标准日照间距（m）。

第二十条 住宅建筑山墙间距，必须符合下列规定：

（1）条式住宅，中高、多层之间不应小于 6m；高层与各种层数住宅之间不应小于 13m；

（2）高层塔式住宅、多层和中高层点式住宅与侧面有窗的各种层数住宅之间应考虑视线干扰因素，适当加大间距。

第二十一条 中高、多层住宅建筑的间距控制应符合下列规定：

（一）住宅建筑平行布置时：

1、朝向为南北向的，其最窄处间距旧城区不得小于南侧建筑高度的 0.9 倍；新区不得小于 1.1 倍。

2、朝向为东西向的，其间距按前款乘以 0.9 的系数。

（二）住宅建筑垂直布置时：

1、南北向的，其最窄处间距旧城区不得小于南侧建筑高度的 0.7 倍；新区不得小于 0.8 倍，且最小间距不得小于 6 米。

2、东西向的，其最窄处间距旧城区不得小于较高建筑高度的 0.7 倍；新区不得小于 0.8 倍，且最小间距不得小于 6 米。

垂直布置的住宅建筑的山墙宽度不得大于 14 米，超过 14 米的按平行布置的住宅建筑考虑。

（三）住宅建筑既非平行也非垂直布置时的间距：

1、当两幢建筑的夹角小于或等于 30 度时，其最窄处间距按平行布置的住宅建筑控制。

2、当两幢建筑的夹角大于 30 度、小于或等于 60 度时，其最窄处间距旧城区按不小于南侧（或较高）建筑高度的 0.8 倍；新区不小于 0.9 倍。

3、当两幢建筑的夹角大于 60 度时，其最窄处间距按垂直布置的住宅建筑控制。

第二十二条 高层住宅建筑与其它住宅建筑的间距，必须符合下列规定：

（一）高层住宅建筑与高层住宅建筑平行布置时的间距：

1、南北向的，南侧为塔式高层的不得小于南侧建筑高度的 0.6 倍（在旧城区，不得小于 0.5 倍），且其最小值为 24 米；南侧为高层板式或连体塔式的不得小于南侧建筑高度的 0.9 倍（在旧城区，不得小于 0.8 倍），且其最小值为 30 米；

2、东西向的，不得小于较高建筑高度的 0.25 倍，且其最小值为 18 米。

（二）高层塔式住宅建筑与中高、多、低层住宅建筑平行布置时的间距：

1、高层塔式住宅建筑与其北侧中高、多、低层住宅建筑的间距不小于高层建筑高度的 0.5 倍（在旧城区，不小于 0.3 倍），且其最小值为 24 米；

2、高层塔式住宅建筑与其东（西）侧中高、多、低层住宅建筑的间距不小于 13 米。

（三）高层塔式住宅建筑与各种层数住宅建筑垂直布置时的间距不小于 13 米。

（四）高层板式和塔式连体式住宅建筑与中高、多层住宅建筑的间距应符合本规定第十九条第至二十二条的规定。

高层住宅建筑与高、中高、多、低层住宅建筑的间距符合本条规定的，可不受第二十一条规定的限制

第二十三条 低层住宅建筑之间的在符合第十九条至第二十二条规定的前提下，南北向平行布置的最小间距为 9 米；低层住宅建筑与其北侧中高、多层住宅建筑的最小间距为 10 米，低层住宅建筑与其北侧高层住宅建筑的最小间距为 13 米。

在一类住宅用地的低层独立式住宅地区及其紧邻地区进行新建、改建的，其间距不得小于南侧建筑高度的 1.4 倍。

第二十四条 多功能商住综合楼，其位于同一裙房之上的住宅建筑之间，核算建筑间距时可在扣除裙房的高度后按本规定的第十九条第至第二十三条的相关规定执行；计算与相邻建筑间距时，应包括裙房高度。

第二十五条 住宅建筑南北向布置，相邻两住宅建筑之间地面有高度差时，其建筑间距按下列原则计算：

当南侧住宅建筑地面低于北侧住宅建筑地面标高度时，核算间距时，应以南侧住宅建筑高度与南北地面高程差的差乘以间距系数；

当南侧住宅建筑地面高于北侧住宅建筑地面高度时，核算间距时，应以南侧住宅建筑高度与南北地面高程差的和乘以间距系数；以上间距最小值不得少于 9 米。

第二十六条 建筑间距的计算一般应以建筑物外墙之间最小垂直距离为准。但当建筑物有每处不超过 3 米长（含 3 米）的凸出部分（如楼梯间），凸出距离不超过 1 米，且其累计总长度不超过同一面建筑外墙总长度的  $\frac{1}{4}$  者，其最小间距可忽略不计凸出部分。住宅建筑阳台累计总长度（突出与山墙面之外或转弯到山墙面上的阳台长度可不计）不超过同一建筑外墙总长度  $\frac{1}{2}$  的（含  $\frac{1}{2}$ ），其最小间距仍以建筑外墙计算；超过  $\frac{1}{2}$  的，应以阳台外缘计算建筑间距。

第二十七条 非住宅建筑与住宅建筑的间距，必须符合下列规定：

（一）非住宅建筑位于住宅建筑南侧或东西侧的，其间距按第十九条至第二十三条的规定控制；

（二）非住宅建筑（第二十八条所列的非住宅建筑除外）位于住宅建筑北侧的，其建筑间距按同型布置方式的居住建筑间距要求折减 20% 控制，其间距最小值低层不得小于 6m，多层不得小于 9m，同时须满足消防和各专业规范要求。

（三）非住宅建筑与住宅建筑的山墙间距按消防间距的规定控制。

第二十八条 医院病房楼（疗）养院住宅楼、幼儿园、托儿所和小学教学楼与相邻建筑的间距，应保证被遮挡的上述文教卫生建筑在参照第十九条至第二十四条的规定的规定的基础上，旧城区增加 10% 以上，新区增加 20% 以上。

第二十九条 非住宅建筑（第二十八条所列的非住宅建筑除外）的间距，应根据不同类型建筑的功能要求、环境要求，按其相关规范控制。

## 第五章 建筑物退让

第三十条 沿建筑基地边界和沿城市道路、公路、河道、铁路两侧以及电力线路保护区范围内的建筑物，其退让距离除必须符合消防、防汛和交通安全等方面及相关专业规范规定的要求外，应同时符合本章的规定。

建筑后退红线指标分为后退用地红线和后退城市道路红线两种。

第三十一条 沿建筑基地边界（用地红线）的建筑物，其离界（用地红线，下同）距离按以下规定控制，但离界距离小于消防间距时，须按消防间距控制。

（一）各类建筑后退用地红线距离按下表规定的建筑物高度的倍数控制，且不得小于最小距离。

（二）界外为居住建筑的，除须符合下表后退距离的规定外，同时须符合第四章的有关规定。

（三）界外为公共绿地的，各类建筑的最小离界距离

不得小于第（一）项非居住建筑的最小离界距离规定。

（四）地下建筑物的离界距离，不得小于地下建筑物深度（自室外地面至地下建筑物底板的底部的距离）的 0.7 倍，且其最小值为 3 米。

建筑离界（用地红线）距离控制表

间距类 区	向	类型	居住建筑		文、教、卫建筑		其他非居住建筑	
		退让距 层数	离界距离 (M)	最小 离界距离 (M)	离界距 离 (M)	最小离 界距离 (M)	离界 距离 (M)	最小离界距离 (M)
旧 城 区	要朝 向	低层	0.45H~0.5 H	3				3
		多层	0.45H~0.5 H	6				6
		高层	S-12	14				9
	要朝 向	低层		2.5				按消防间距控 制
		多层		3				按消防间距控 制
		高层		6.5				6.5
新 区	要朝 向	低层	0.55H	5				5
		多层	0.55H	8				8
		高层	S-12	17				12
	要朝 向	低层		4				按消防间距控 制
		多层		5				按消防间距控 制
		高层		9				9

注：H 指建筑高度；S 指规定间距

第三十二条 沿城市道路两侧新建、改建建筑退让城市道路红线的距离按下表控制，同时应符合第四章和第六章的有关规定。

建筑退让城市道路红线最小距离控制表

位 区	道路红线宽度(M)	城市主要道路 $W \geq 46$	城市次要道路 $30 \leq W < 46$	城市支路 $12 \leq W < 30$
	退让距离(M)			
旧 城 区	多、低层 $H < 24$	6	4	3
	高层 $24 \leq H < 50$	10	8	6
	高层 $50 \leq H < 100$	12	10	8
	$H \geq 100$			
新 区	多、低层 $H < 24$	8	6	5
	高层 $24 \leq H < 50$	15	12	10
	高层 $50 \leq H < 100$	18	15	12
	$H \geq 100$			

注：①表中 H 指建筑物高度，W 指道路红线宽度。

②高层退让城市道路红线是指主体部分的退让，其裙房退让按多、低层建筑退让要求控制（裙房高度小于 24 米）。

③退让城市快速干道的距离，根据规划及有关要求由城市规划行政主管部门另行核定，原则上不得小于城市主要道路的相关标准。

④超高层建筑应相应加大退让距离，具体标准根据经批准的详细规划或城市设计，由城市规划行政主管部门核定。

第三十三条 交通流量较大的建筑基地，其通道连接城市主次道路的位置应符合下列规定。

- (一) 距城市主次道路交叉口的距离（自道路红线交点量起）不应小于 80 米；
- (二) 距非道路交叉口的过街人行道（包括引桥、引道和各类地下出入口）最边缘线不小于 6 米；
- (三) 距公共交通站台边缘不小于 10 米；
- (四) 与立体交叉口的距离或其他特殊情况按有关规定办理。

第三十四条 新建影剧院、游乐场、体育场、展览馆、大型商场等有大量人流、车流集散的多、低层建筑（含高层建筑裙房），其面临城市道路的主要出入口后退道路规划红线的距离，除经批准的详细规划另有规定外，不得小于 10 米，并应留出临时停车或回车的场地。

第三十五条 道路交叉口四周的建筑物后退道路规划红线必须满足行车视距要求，多、低层建筑不得小于 5 米，高层建筑不得小于 8 米（均自道路规划红线直线段与曲线段的连接点算起）。

第三十六条 建筑物围墙、基础、台阶、管线、平台、窗台和附属设施，不得逾越道路规划红线。

地下建筑物后退道路规划红线的距离，按第三十二条第（四）项的规定执行。

在规定的后退道路规划红线的距离内，不得设置零星建筑物；雨棚、阳台、招牌、挑檐、灯饰等可外挑，但其离室外地面的净空高度不得小于 3 米，属于公益上有需要的建筑和临时性建筑，经当地规划主管部门批准，可突入后退道路规划红线建造。

第三十七条 在城镇范围之外的公路规划红线两侧应划定隔离带，隔离带宽度应符合有关公路规范标准。

公路规划红线和隔离带内，不得新建、扩建、改建任何建筑物，但可耕种或绿化造林；经城市规划管理部门批准，也可开挖沟渠、埋设管道、架设杆线、开辟服务性车道等。

沿穿越城镇的公路两侧兴建建筑工程，可按城镇规划进行管理，但建筑物后退公路规划红线的距离不得小于 5 米。

第三十八条 沿河道规划蓝线（城市规划管理部门按城市总体规划确定长期保留的河道规划线）两侧新建建筑物，其后退河道规划蓝线的距离应符合有关的规范和规定，且最小不得小于 10 米。

第三十九条 沿铁路两侧兴建建筑工程应符合以下规定：

（一）铁路干线两侧的建筑工程与轨道中心线的距离不得小于 30 米；铁路支线、专用线两侧的建筑工程与轨道中心线的距离不得小于 15 米；铁路两侧的围墙与轨道中心线的距离不得小于 10 米，围墙的高度不得大于 3 米。

（二）铁路两侧的高层建筑、高大构筑物（水塔、烟囱等）、危险品仓库和厂房与轨道中心线的距离须经铁路主管部门审核后确定。

（三）在铁路道口附近进行建设的，须符合铁路道口管理的有关规定。

第四十条 沿城市道路两侧的货运装卸泊位应后退道路规划红线设置，或设于建筑物底层。

## 第六章 建筑物的高度控制

第四十一条 建筑物的高度除必须符合日照、建筑间距、消防等方面的要求外，应同时符合本章的规定。

第四十二条 在有净空高度限制的飞机场、气象台、电台和其他无线电通讯（含微波通讯）设施周围的新建、改建建筑物，其控制高度必须符合有关净空高度限制的规定。

第四十三条 在文物保护单位和建筑保护单位周围的建设控制地带内新建、改建建筑物，其控制高度应符合建筑和文物保护的有关规定，并须按经批准的详细规划执行。尚无经批准的详细规划的，须先编制城市设计或建筑设计方案，进行视线分析，提出控制高度和保护措施，经建筑和文物保护专家小组评议后，由城市规划行政主管部门会同有关部门具体核定。传统历史街区内或周围的，由城市规划行政主管部门会同有关部门具体核定。

视线分析方法参见附录三附图。

第四十四条 沿城市道路两侧新建、改建建筑物的控制高度应符合下列规定：

(一) 沿路一般建筑的控制高度(H)不宜超过道路规划红线宽度(W)加建筑后退距离(S)之和的1.5倍。  
 $H \leq 1.5(W+S)$ ;

(二) 沿路高层组合建筑的高度,按下式控制:

$$A \leq LK(W+S)$$

式中: A——沿路高层组合建筑以1:1.5(即56.3度)的高度角在地面上投影的总面积, L——建筑基地沿道路规划红线的长度, K——折减系数, W——道路规划红线宽度, S——沿路建筑的后退距离。当 $L \leq 60$ 时,  $K=1$ , 当L超过60米时,  $K \leq 0.85$ 。

计算方法见附录三附图。

第四十五条 建筑物临接两条以上道路的,可按较宽的道路规划红线计算其控制高度。

建筑物直接临接或其面前道路临接广场、河道、电力线路保护区的,在计算控制高度时,可将广场、河道、电力线路保护区的二分之一宽度为道路规划红线宽度。

建筑物直接临接城市防灾疏散道路的,按防地震灾害要求退让。

第四十六条 城市规划区内,建设工程项目需修建围墙或临时建筑的,须向城市规划行政主管部门报批,并应符合下列规定:

(一) 大、中型公共建筑,如体育设施、影剧院、旅游宾馆、图书馆等对社会公众开放的建筑,其临街面一般不应修建围墙、临时建筑,应以花台、绿化带等建筑小品作为用地边界的隔离带或隔离墙。沿建设用地边界修建围墙的,其围墙型式应为透空型围墙,围墙高度不应超过1.6米,且应后退道路红线不少于1.5米。

(二) 医院、大中专院校、中小学、幼儿园、托儿所、住宅区以及风景区等范围内的周边修建围墙,原则上应为透空型围墙,围墙高度不应超过1.6米。

(三) 确有特殊要求的,如监狱、看守所、油库、煤气罐站、各种物质储备专用库区、发电厂、水源厂、煤厂、电台、部队营房、宗教场所、有防疫要求的畜、禽饲养场等,可建封闭式围墙。围墙饰面及外观应进行形式美化处理,有利于城市景观,墙高除满足规范要求外,一般不得超过2.6米。

沿城市道路修建临时建筑的,其退让道路红线距离:主、次干路1.5米;支路以下1.0米。临时围墙和临时建筑在其使用期结束后,应立即无偿拆除。

第四十七条 建筑物退让道路红线用地综合用途一般应为:绿化隔离带、管线走廊、非机动车临时停放处。

## 第七章 市政工程

第四十八条 本章所指的市政工程包括:

- (一) 铁路,包括其站、场、线、桥涵等。
- (二) 道路,包括公路、城市道路及其桥涵、道口、停车场等附属设施。
- (三) 市政管线,包括供水管道、排水管(渠)道、电力线路(包括电力电缆和架空电线)、电讯线路(包括通讯电缆和光缆、广播电视线路)、燃气管道、热力管道和石油管道等管线及其附属设施。
- (四) 机场有关设施。
- (五) 河道、码头及附属设施。
- (六) 防洪排渍工程、水利工程、地下取水工程。
- (七) 人防等地下空间工程。
- (八) 无线电台塔。

第四十九条 市政工程和建设应以相应的城市规划为依据,与相关专业规划相衔接,并应符合有关标准和规定。

第五十条 新建城市道路时,必须设计和建设无障碍设施。

第五十一条 市政管线必须通过管线综合设计确定各种管线的平面和空间位置。市政管线的布置应遵循以下原则:

- (一) 市政管线应尽可能安排在人行道下,当人行道宽度不够时,可将排水管敷设在非机动车道下。
- (二) 给水管、电力线路、热力管宜在道路西侧或北侧敷设,通讯线路(含广播电视线路)、燃气管宜在道路东

侧或南侧敷设。在 46 米以上的城市主要道路上同一种市政管线应在道路两侧布置。从道路边线向道路中心线方向管线平行布置的次序宜为：电力电缆、电信电缆、燃气配气、给水配水、热力干管、燃气输气、给水输水、雨水管、污水管。

(三) 市政管线应平行于道路中心线敷设。尽量避免横穿道路，必须横穿道路时应尽量与道路中心线垂直。

(四) 各种市政管线之间及市政管线与建（构）筑物等之间的最小水平净距应符合附表三的规定。

(五) 市政管线之间应尽量减少交叉，必须交叉时，管线之间的最小垂直净距应符合附表四的规定。管线之间的避让遵循以下原则：压力管让重力自流管，分支管线让主干管线，易弯曲管线让不易弯曲管线，小管径管线让大管径管线，临时管线让正式管线。

(六) 市政管线的埋设深度应根据外部荷载、管材强度及与其它管道交叉等因素确定。管线最小覆土深度应符合附表五的规定。特殊地点必须加厚覆土。

(七) 因客观因素限制无法满足本条第（四）、（五）、（六）项的规定时，由城市规划行政主管部门会同管线单位根据实际情况采取安全措施后，可适当减少其最小净距。

第五十二条 城市中心区、城市主干道、城市广场和重要地段不得新建架空线路。对于上述范围内不符合本条要求的现有架空线路应逐步改建入地。

第五十三条 在电力线路保护范围内不得兴建建筑物。

(一) 各电压等级架空电力线路的保护区范围如下：

10kv	5 米（自导线边线延伸距离，下同）
35—110 kv	10 米
220 kv	25 米
500 kv	50 米

(二) 地下电力电缆线路保护区指地下电力电缆线路向外两侧延伸所形成的两平行线内的区域。其每边向外侧延伸的距离应不小于 0.75 米。

第五十四条 超过豁免水平的电磁辐射建设项目和设备（包括高压送变电设施、无线电发射台塔等）应进行电磁环境影响评估。

第五十五条 无线电发射台塔一般应设置在建筑物上。

第五十六条 城市建成范围内不宜新建独立水塔，对不符合要求的现有供水管网应逐步进行改造，提高其供水能力。

## 第八章 绿地控制

第五十七条 各类建筑基地内的绿地面积占基地总面积的比例（以下称绿地率）必须按以下规定执行，同时满足附表（二）中绿地率的要求：

(一) 新建居住区不低于 30%，其中居住小区人均公共绿地不少于 1 平方米；

(二) 工业企业、交通枢纽、仓储、商业中心不低于 20%；

(三) 产生有害气体及污染的工厂不低于 30%，并根据国家标准设立防护林带。

第五十八条 下列区域应界定城市绿线，划定为绿线的严格执行《江西省城市绿线管理规定》有关规定。

(一) 现有的和规划的公共绿地、居住区绿地、防护绿地、单位附属绿地、生产绿地、风景林地、道路绿地；

(二) 城市规划区内的江河、湖泊、池塘、山体等城市景观、生态需控制的区域；

(三) 城市规划区内的风景名胜、湿地、古树名木等规定的保护范围等；

(四) 其他对城市生态和景观产生积极作用的区域。

第五十九条 城市道路绿地率应符合下列规定：

园林景观路绿地率不得小于 40%；

红线宽度大于 50 米的道路绿地率不得小于 30%；

红线宽度在 40--50 米的道路绿地率不得小于 25%；

红线宽度小于 40 米的道路绿地率不得小于 20%。

道路绿地布局中，种植乔木的分车绿带宽度不得小于 1.5 米；主干道上的分车绿带宽度不宜小于 2.5 米；行道

树绿带宽度不得小于 1.5 米。

第六十条 计算绿地率的绿地面积，包括建筑基地内的集中绿地面积和房前屋后、街坊道路两侧以及规定的建筑间距内的零星绿地面积。计算方式见附录二附图。

建筑基地内的集中绿地面积，在住宅用地中按组团级以上进行设置，每人 0.5 平方米，每块集中绿地的面积不小于 400 平方米，用地宽度不应小于 8 米，且至少有三分之一的绿地面积在规定的建筑间距范围之外，其中绿化面积（含水面）不宜小于 70%；在体育、医疗卫生和教育科研设计用地中应符合有关专业规定，在其他类别用地中应不少于 5%。

沿城市道路两侧的绿化隔离带不得作为集中绿地计算。

第六十一条 一个街区内的集中绿地可按规定的指标进行统一规划，统一设计，统一建设，综合平衡。在符合整个街区集中绿地指标的前提下，可以不在每块建筑基地内平均分布。

第六十二条 高层建筑、重要及交通流量较大的公共建筑，临城市道路或其主要出入口处应设置广场，广场设置除符合相关规范外应同时符合以下条件：

（一）根据上述建筑的不同性质、规模、用地情况，广场规模按其建筑基地面积的 5%—15%控制取值，其任一方最小净宽 $\geq 6$ 米，最小实际使用面积 $\geq 150$ 平方米。

（二）其地坪标高与道路或基地地面的高差在 $\pm 1.5$ 米以内（含 1.5 米）。

（三）广场延伸至高层建筑或裙房内时，其净空高度 $\geq 5$ 米。

（四）第三十二条规定退让城市道路红线距离不得计入广场面积。

#### 附录一 本规定用词说明

一、为便于在执行本规定条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

##### 1、表示强制性的：

正面词采用“必须”；

反面词采用“严禁”

##### 2、表示严格，在正常情况下均应这样做的：

正面词采用“应”；

反面词采用“不应”或“不得”。

##### 3、表示指导性的：

允许稍有选择，在条件许可时首先应该这样做的：

正面词采用“宜”或“可”；

反面词采用“不宜”。

二、条文中指定应按其他有关标准、规范执行时，写法为“应符合.....的规定”。

#### 附录二 名词解释

##### 1、建筑容积率（容积率）

指建筑物地面以上各层建筑面积的总和与建筑基地面积的比值。

##### 2、建筑密度

指建筑物底层占地面积与建筑基地面积的比率（用百分比表示）。

##### 3、低层建筑：指高度小于、等于 10 米的建筑。

##### 4、多层建筑：指高度大于 10 米，小于、等于 24 米的建筑。

##### 5、高层建筑：指高度大于 24 米的建筑。

##### 6、住宅的层数划分为：

低层住宅建筑为一层至三层；

多层住宅建筑为四层至六层；

中高层住宅建筑为七层至九层；

高层住宅建筑为十层至三十层；

高层塔式住宅为面宽小于 25 米高层住宅；

高层板式住宅为面宽超过 25 米高层住宅。

#### 7、公寓式办公建筑

指单元式小空间划分，每个单元平均建筑面积大于、等于 150 平方米，有独立卫生设备的办公建筑。每个单元平均建筑面积小于 150 平米的，按住宅建筑处理。

#### 8、一般办公建筑

指非单元式小空间划分，按层设置卫生设备的办公建筑。

#### 9、商业建筑

指综合百货商店、商场、经营各类商品的专业零售和批发商店，以及饮食等服务业的建筑。

#### 10、商住综合楼

指商业和住宅混合的建筑。

#### 11、商办综合楼

指商业和办公混合的建筑。

#### 12、裙房

指与高层建筑相连的建筑高度不超过 24 米的附属建筑。

#### 13、绿地率

指地块内用于绿化种植、环境美化的用地（包括小块水面、活动场地，但一般不包括屋顶和晒台绿地、垂直绿化）与总用地面积之比（用百分比表示）。

#### 14、用地面积

按照地块界线计算的面积。建设用地临城市主、次干道，按地块界线和道路红线的围合线来计算面积；建设用地临支路以下小路，按地块界线和道路中心线的围合线来计算面积。

#### 15、建筑红线

指建筑物基底位置的控制线。

#### 16、道路红线

城市道路（含住宅区级）用地的规划控制线。

### 附录三 计算规则

#### 1、建筑面积计算

按国家有关建筑面积的计算规则计算。对高度在 2.2 米以下（含 2.2 米）的设备层，可不计建筑面积；对设备层兼作避难层的，其高度可适当放宽，由城市规划管理部门核定。

#### 2、建筑容积率计算

（1）在计算容积率时，地下室的建筑面积不计；屋顶层建筑面积低于标准层建筑面积  $1/8$  的不计；用作开放空间的建筑面积不计；半地下室在室外地面以上部分的高度低于 1 米的不计。

（2）半地下室在室外地面以上部分的高度超过 1 米的，按下式计算建筑面积：

$$A' = KA$$

式中：A' ---折算的建筑面积，K---半地下室地面以上的高度与其层高之比，A---半地下室建筑面积。

（3）商办综合楼的容积率控制指标，按不同性质的建筑面积比例换算合成，其建筑密度控制指标可按商业建筑的指标执行。

（4）商住综合楼的容积率控制指标，按不同性质的建筑面积比例换算合成，其建筑密度控制指标按《表二》的规定执行。高层商住综合楼商业用房的建筑面积应至少占总建筑面积的 10%，不足 10%的，其容积率和建筑密度的控制指标按高层住宅建筑的规定执行；多层商住综合楼商业用房应至少占两层以上（含两层），仅设底层商店的，其容积率和建筑密度控制指标按多层住宅建筑的规定执行。

#### 3、建筑基地面积计算

建筑基地的面积以城市规划管理部门正式划定用地范围的面积为准；城市道路规划红线和河道蓝线内的面积不得计入。

## 4、开放空间的条件和计算

1) 开放空间是指在建筑基地内, 为社会公众提供的广场、绿地、通道、停车场(库)等公共使用的室内外空间(包括平地、下沉式广场和屋顶平台)。开放空间必须同时符合下列条件:

- a、沿城市道路、广场留设;
- b、任一方向的净宽度在 6 米以上, 实际使用面积不小于 150 平方米;
- c、以净宽 1.5 米以上的开放性楼梯或坡道连接基地地面或道路, 且与基地地面或道路的高差在 ±5.0 米以内(含 ±5.0 米);
- d、提供室内连续开放空间的, 其最大高差为-5.0 米至 12.0 米, 且开放地面层;
- e、向公众开放绿地、广场的, 应设置座椅等休息设施;
- f、建设竣工后, 应设置相应的标志, 并交有关部门管理或经批准由建设单位代行管理;
- g、常年开放, 且不改变使用性质。

(2) 开放空间有效面积的计算公式如下:

$$F=M \cdot N$$

式中:  $F$ --开放空间的有效面积,  $M$ --开放空间向公众开放的实际使用面积,  $N$ --有效系数。

有效系数 ( $N$ ) 按下列条件确定:

- a、室外开放空间在地面层的, 其地坪标高与道路或基地地面的高差在 ±1.5 米以内(含 ±1.5 米)时,  $N=1.0$ ;
- b、室外开放空间在屋面上或为下沉式广场的, 其标高与道路或基地地面的高差在 +1.5 米至 +5.0 米(含 +5.0 米)或 -1.5 米至 -5.0 米(含 -5.0 米)时,  $N=0.7$ ;
- c、提供室内开放空间, 其标高与室外基地地面的高差在 ±5.0 米以内, 或提供室内连续开放空间, 其标高与室外基地地面的高差在 -5.0 米至 +12.0 米时,  $N=1$ 。

## 5、建筑间距计算

除另有规定外, 建筑间距是指两幢建筑的外墙面之间的最小的垂直距离。

坡度大于 45 度的坡屋面建筑, 其建筑间距是指自屋脊线在地面上的垂直投影线至被遮挡建筑的外墙面之间最小的垂直距离。

## 6、建筑高度计算

在计算建筑间距时, 建筑高度按下列规定计算:

(1) 平屋面建筑: 指建筑物室外地面到其檐口或屋面面层的高度。屋顶上的水箱沟, 电梯机房、排烟机房和楼梯、出口、水沟等不计建筑高度。

(2) 坡屋面建筑: 屋面坡度小于 45 度(含 45 度)的, 自室外地面算至檐口顶加上檐口挑出宽度; 坡度大于 45 度的, 自室外地面算至屋脊顶。

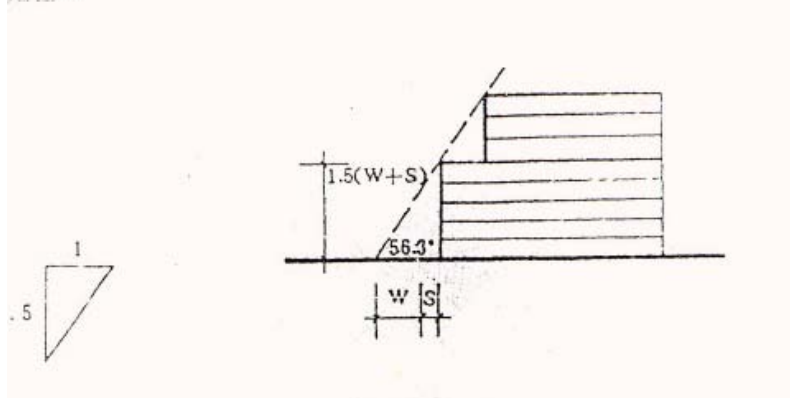
## 7、沿路建筑高度控制

(1) 沿路一般建筑高度的控制

$$H \leq 1.5(W+S)$$

见图一

见图一



## (2) 沿路高层组合建筑高度的控制

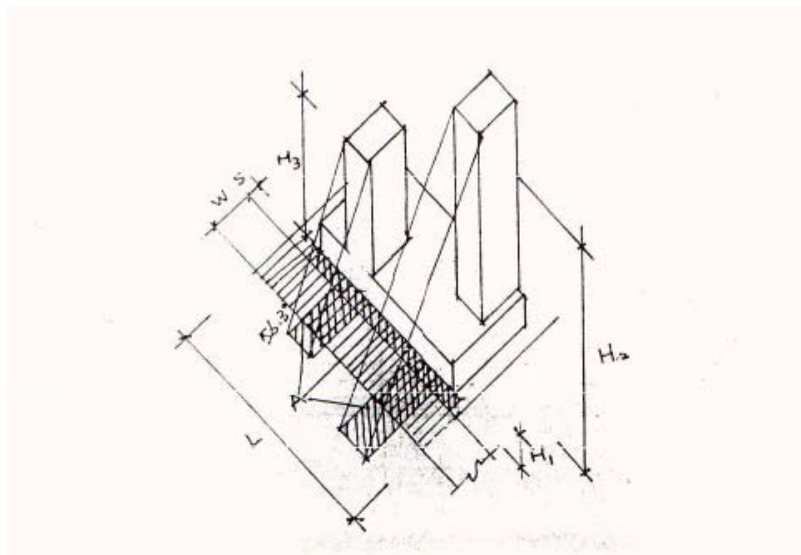
a、 $A \leq L(W+S)$ 

见图二（轴测图）

图中斜线部分 A 为 1:1.5（即 56.30）高度角的投影面积。

H1、H2、H3 为组合建筑各部分实际高度。

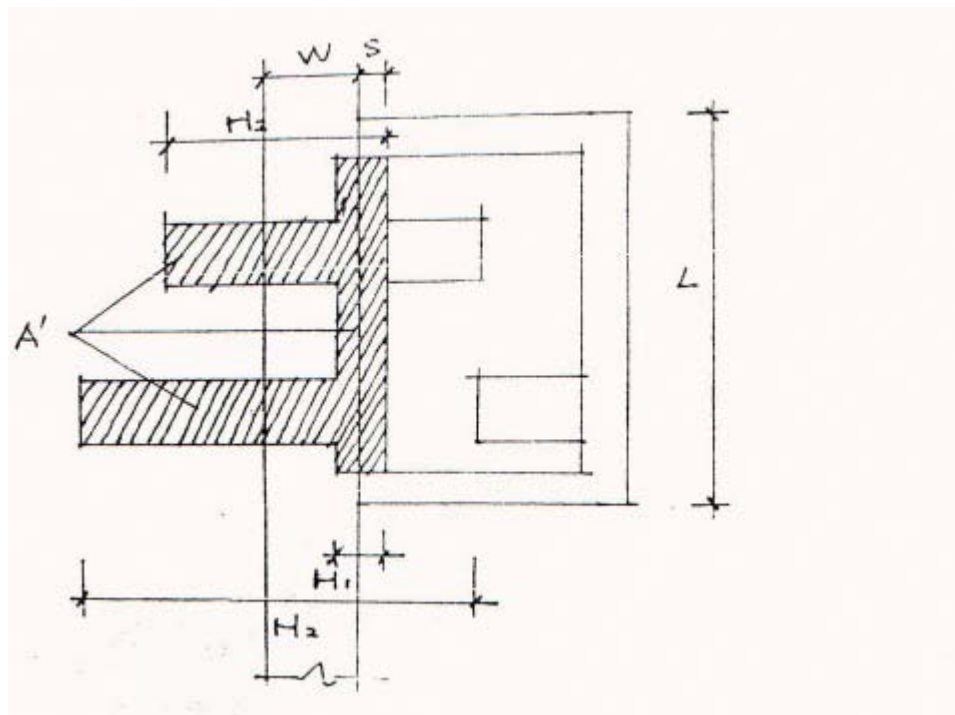
裙房高度应满足《高层民用建筑及防火规范》（GB50045—95）中第 4·1·7 条款的要求。



b、在实际应用中，为简化作图和计算方法，也可采用下列演化而来的算式和图三的作图方法控制建筑高度。

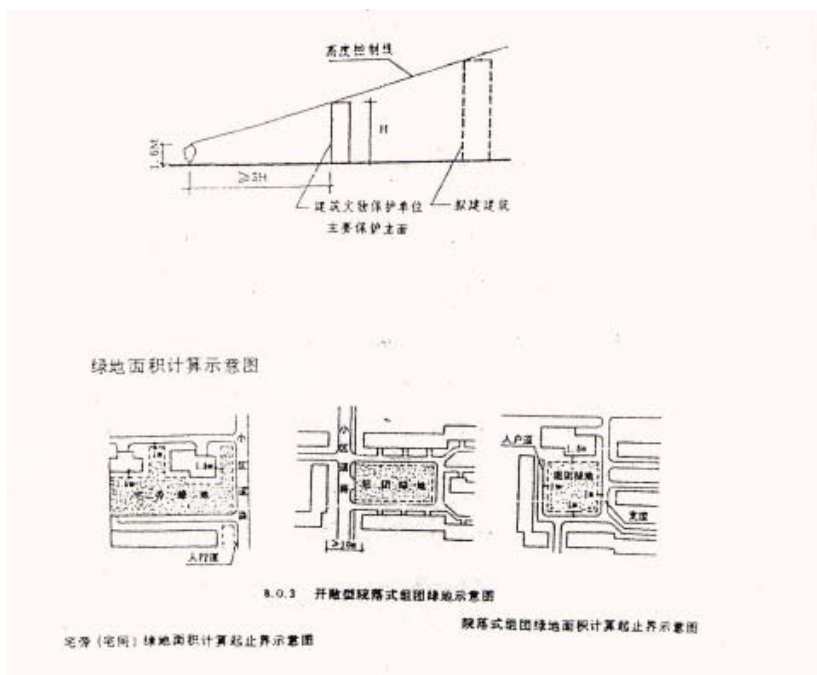
 $A' \leq 1.5L(W+S)$ 

式中 A' 为沿路建筑以 1:1（即 45°）高度角的投影面积；H1、H2、H3 为组合建筑各部分实际高度。



## 8、建筑高度控制视线分析方法

根据建筑文物保护单位的周围环境，选择适当视点确定视线走廊，进行视线分析。视点的距离应大于或等于3H。因现状条件限制难以按3H视点距离控制高度的，视点距离可适当缩小，但不得小于2H。（见图四）



附录四 建筑间距和离界距离图示  
建筑间距图示

布置方式	示意图	旧城区	新区	备注
住宅建筑南北向平行布置		$L_x \geq 0.9H_x$	$L_x \geq 1.1H_x$	点式住宅与多式住宅间距按此
住宅建筑东西向平行布置		$L_y \geq 0.8H_x$	$L_y \geq 1.0H_x$	
住宅建筑垂直布置		$L_z \geq 0.7H_x$	$L_z \geq 0.7H_x$	$H = 11$
住宅建筑非垂直布置平行	$\alpha < 30^\circ$ 	$L_x$ 按南北向平行布置的建筑计算		$L_x, L_y, L_z$ 均取最大值
	$\alpha < 30^\circ$ 	$L_y$ 按东西向平行布置的建筑计算		
住宅建筑非垂直布置非平行	$30^\circ < \alpha < 60^\circ$ 	$L_x(L_y) \geq 0.8H$	$L_x(L_y) \geq 0.9H$	$L_x(L_y) \geq 0.8H$ 按垂直布置的建筑计算
两排平行住宅非垂直	$\alpha > 60^\circ$ 	$L_x(L_y)$ 按垂直布置的建筑计算		$L_x(L_y)$ 按垂直布置的建筑计算
住宅建筑山墙间距		同时符合 1. $L_x \geq 0.4-0.5H$ 2. $L_x$ 满足消防或通道的要求		同左
		同时符合 1. $L_x \geq 4M$ 2. $L_x$ 满足消防或通道的要求		

布置方式	示意图	旧城区	新区	备注
低层独立式住宅		$L_x \geq 1.4H_s$	$L_x \geq 1.4H_s$	仅适用于第一类住宅用地
高层住宅建筑，南北向平行布置		同时符合 1. $L_x$ 满足北侧或层住宅层数冬至日满窗日照有效时间不少于连续一小时 2. $L_x \geq 0.5H$ 3. $L_x \geq 24M$	同左 1、2、3	
高层住宅建筑，东西向平行布置		同时符合 1. $L_y$ 满足相邻住宅层数冬至日满窗日照有效时间不少于连续一小时 2. $L_y \geq 0.25H$ 3. $L_y \geq 19M$	同左 1、2、3	
受遮挡的多、低层住宅建筑朝向为南北向的		同时符合 1. $L_x$ 满足北侧住宅层数冬至日满窗日照有效时间不少于连续一小时 2. $L_x \geq 24M$ 3. $L_x \geq 0.3H_s$	同左 1、2、3	
受遮挡的多、高层住宅建筑朝向为东西向的		同时符合 1. $L_y$ 满足相邻住宅层数冬至日满窗日照有效时间不少于连续一小时 2. $L_y \geq 19M$	同左 1、2	
非垂直布置的高层住宅建筑与住宅建筑		同时符合 1. $L_x$ 满足相邻住宅层数冬至日满窗日照有效时间不少于连续一小时 2. $L_x \geq 13M$	同左 1、2	

—40—

布置方式	示意图	旧城区	新区	备注
低层独立式住宅		$L_x \geq 1.4H_s$	$L_x \geq 1.4H_s$	仅适用于第一类住宅用地
高层住宅建筑，南北向平行布置		同时符合 1. $L_x$ 满足北侧或层住宅层数冬至日满窗日照有效时间不少于连续一小时 2. $L_x \geq 0.5H$ 3. $L_x \geq 24M$	同左 1、2、3	
高层住宅建筑，东西向平行布置		同时符合 1. $L_y$ 满足相邻住宅层数冬至日满窗日照有效时间不少于连续一小时 2. $L_y \geq 0.25H$ 3. $L_y \geq 19M$	同左 1、2、3	
受遮挡的多、低层住宅建筑朝向为南北向的		同时符合 1. $L_x$ 满足北侧住宅层数冬至日满窗日照有效时间不少于连续一小时 2. $L_x \geq 24M$ 3. $L_x \geq 0.3H_s$	同左 1、2、3	
受遮挡的多、高层住宅建筑朝向为东西向的		同时符合 1. $L_y$ 满足相邻住宅层数冬至日满窗日照有效时间不少于连续一小时 2. $L_y \geq 19M$	同左 1、2	
非垂直布置的高层住宅建筑与住宅建筑		同时符合 1. $L_x$ 满足相邻住宅层数冬至日满窗日照有效时间不少于连续一小时 2. $L_x \geq 13M$	同左 1、2	

—40—

图例

	高层建筑	$L_x$ : 南北向建筑间距
	多层建筑	$L_y$ : 东西向建筑间距
	低层建筑	$L_1$ : 建筑端距
	低层独立式住宅	$H_s$ : 南侧建筑高度
	低层或多层建筑	H: 相邻建筑中较高建筑高度
	低层或多层或高层建筑	B: 建筑山墙宽度